

## Købstilbud for matr.nr. 279 og 85A Helved, Notmark.

### Parterne

Undertegnede: [Køber]

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

By og postnr.: \_\_\_\_\_

Telefonnr.: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

CVR: \_\_\_\_\_ herefter "Køber"

Tilbyder herved

Sønderborg Kommune, Rådhusstorvet 10, 6400 Sønderborg. CVR - 29189773, herefter "Sælger", at købe ejendommene matr.nr. 279 og 85A Helved Notmark jf. nedenstående samt omstående kortskitse herefter kaldet "Ejendommen".  
Ejendommen sælges kun samlet.

Ejendommen består af en ubebygget grund, hvoraf en del tidligere har huset Frydendals Kro, som nu er blevet nedrevet for at skabe nye muligheder.

med overtagelsesdag den: \_\_\_\_\_ herefter  
"Overtagelsesdagen"

for en samlet pris af kr. (købsprisen tillægges moms). \_\_\_\_\_

### Moms

Købsprisen tillægges moms.

### Købsaftalen

Når Købstilbuddet er underskrevet af Sælger, udgør dette dokument Købsaftalen.

# Kortudsnit



Kort 1: Kort over arealet

## Indhold

PARTERNE.....	1
MOMS .....	1
KØBSAFTALEN.....	1
KORTUDSNIT.....	2
BILAG .....	4
BAGGRUND.....	5
EJENDOMMEN.....	5
EJENDOMSSKAT OG OFFENTLIG VURDERING .....	5
MÅL PÅ GRUND .....	5
OVERDRAGELSEN .....	5
DUE DILIGENCE.....	6
ANSVARFRASKRIVELSE.....	6
LANDZONETILLADELSE .....	6
PLANFORHOLD .....	7
ENERGIMÆRKE .....	7
MILJØ- OG TRAFIKFORHOLD.....	7
KLIMAFORHOLD.....	7
SERVITUTTER OG TINGLYSNING .....	7
FORSIKRING .....	8
OVERTAGELSE.....	8
REFUSION .....	8
KØBESUM – FORDELING.....	8
BERIGTIGELSE .....	8
OMKOSTNINGER.....	9
TEGNINGSBERETTIGEDE UNDERSKRIFTER .....	10

## **Bilag**

Bilag som fremgår af udbudshjemmesiden:

1. Købstilbud
2. BBR
3. Bekendtgørelse om offentligt udbud
4. Ejendomsskattebillet
5. Jordforureningsattest 279
6. Jordforureningsattest 85A
7. Kort over grundens beliggenhed
8. Kort over området
9. Kort over matriklerne
10. Købsaftale
11. Landzonetilladelse
12. LER
13. Nedbrydningsbeskrivelse
14. Oversvømmelseskort
15. Tingbogsattest
16. 10.09.1925 - Dok om brønd
17. 13.11.1954 - Dok om vandforsyning
18. Vandløbskort

### **Baggrund**

Sælger ønsker at sælge de kommunalt ejede matrikler hvorpå den tidligere Frydendal Kro havde til huse. De to matrikler tilhørende den tidligere kro ligger meget naturskønt i et område der kranser op til Nørreskoven.

### **Ejendommen**

Ejendommen, der sælges, består af to grundstykker. Matr.nr. 279 og matr.nr. 85A Helved Notmark. Matriklen beliggende 85A Notmark, har tidligere huset Frydendal kro som siden er blevet nedrevet. Nedbrydningsbeskrivelsen er vedlagt salgsdokumenterne.

Køber er selv ansvarlig for evt. matrikulære udstykninger, sammenlægning og evt. overførsler for de to matrikler. Køber oplyses om at der på nuværende tidspunkt foregår en skelberigtigelse ved nabo til matr.nr. 279 Notmark, som skitseret på kortoverblikket.

Da den endelige matrikelstørrelse ikke er endelig kendt på udbudstidspunktet, anvendes der i dokumenter og købsaftalen de eksisterende matrikelinformationer men det forudsættes, at alle relevante vilkår etc. overdrages til ny matrikel.

### **Ejendomsskat og offentlig vurdering**

Den seneste offentlige ejendomsværdi 2022 for matr. nr. 279 og 85A Helved Notmark er opgjort til 1.100.000 DKK

Der gøres opmærksom på, at den offentlige ejendomsvurdering samt skatter afledt heraf kan ændres i takt med grundens udviklingsmulighed ud fra Vurderingsstyrelsens værdifastsættelse. Følg evt. med i ændringer på <https://www.vurderingsportalen.dk/>

### **Mål på grund**

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af grund, hvorfor Sælger ikke indestår for rigtigheden af de angivne arealer. Køber er således ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder kræve købesummen reguleret, såfremt ejendommens endelige areal måtte afvige fra det oplyste.

Køber gøres opmærksom på, at der kan ske afvigelse fra de oplyste arealer i forbindelse med berigtigelsen af de matrikulære ændringer.

### **Overdragelsen**

Salget er udbudt i henhold til kommunestyrelseslovens § 68 og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendom med tilhørende vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021.

Ejendommen sælges uden ansvar, som den er og forefindes, og som Køber bekendt, jf. afsnittet Ansvarsfraskrivelse.

Ejendommen sælges i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, jf. afsnit om servitutter. Køber indtræder på Overtagelsesdagen i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til aftaler med tredjemand vedrørende de pågældende ejendomme.

### **Due diligence**

Køber indrømmes adgang til, for egen regning, at gennemføre de undersøgelser af Ejendommens faktiske, juridiske, økonomiske, miljømæssige, skattemæssige og byggetekniske forhold, som Køber anser for nødvendige. Sælger skal medvirke ved besvarelse af Købers forespørgsler, og Sælger skal i fornødent omfang meddele Køber fuldmagt til indhentelse af yderligere oplysninger.

Køber har forud for indgåelsen af denne aftale fået adgang til oplysninger om Ejendommen, herunder bl.a. tingbogsattest, servitutter, BBR-meddelelse, forureningskortlægning, kort- og tegningsmateriale samt en række yderligere dokumenter og oplysninger vedrørende Ejendommen.

Køber er opfordret til at gennemgå ejendomsdokumenterne, evt. med sagkyndig bistand.

### **Ansvarsfraskrivelse**

Ejendommen sælges på tvangsauktionslignende vilkår. Køber og Sælger er således enige om, at Sælger er uden ansvar i enhver henseende, både for retlige og faktiske mangler vedrørende Ejendommen, herunder, men ikke begrænset til, eventuelle jordbunds- og forureningsmangler – dog bortset fra adkomstmangler.

Køber er, som følge heraf afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende i anledning af faktiske og retlige mangler ved Ejendommen, dog bortset fra adkomstmangler, så Køber hverken kan hæve Købsaftalen, kræve afslag i købesummen, kræve erstatning m.v.

Køber og Sælger er enige om, at Sælger er uden ansvar i enhver henseende i forhold til Købers påtænkte fremtidige anvendelse af Ejendommen. Købesummen er fastsat på baggrund heraf.

### **Landzonetilladelse**

Sønderborg Kommune har d. 19 oktober 2021 givet landzonetilladelse til, at udstykke en ny ejendom på cirka 1200 m<sup>2</sup> fra ejendommen matr. nr. 85, Helved, Notmark, som ligger på Helved 1, 6440 Augustenborg.

Herudover gives der landzonetilladelse til en byggeret til en villa på cirka 200 m<sup>2</sup> med dertilhørende udhus på cirka 100 m<sup>2</sup>. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven om udstykning i landzone.

Køber gøres opmærksom på, at dette IKKE er en landzonetilladelse til opførelse af et konkret byggeri, men blot en landzonetilladelse, som sikrer byggeretten. Der skal efterfølgende søges særskilt om landzonetilladelse, hvis køber ønsker at opføre en villa med dertilhørende udhus.

Køber gøres desuden opmærksom på at der i den særskilte landzonetilladelse kan stilles vilkår om eksempelvis udseende, placering og byggestil, så bygningerne tilpasses området. Der gives samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Jævnfør § 17 og § 65 i naturbeskyttelsesloven.

Køber henvises til dokument om landzonetilladelsen som er vedlagt salgsdokumenterne.

### **Planforhold**

Ejendommen er beliggende i landzone.  
Ejendommen er omfattet af følgende planforhold:

Ejendommen er hverken omfattet af lokal- eller kommuneplan.

### **Energimærke**

Da Ejendommen kun består af grundstykker, skal der ikke udarbejdes energimærke.

### **Miljø- og trafikforhold**

Matriklerne er udgået før kortlægning og er ikke underlagt områdeklassificering. Der er ingen igangværende påbud vedrørende jordforurening på denne matrikel.

### **Klimaforhold**

Køber må forvente, at der i forbindelse med byggeprojekt vil blive pålagt håndtering af regnvand på egen grund.

### **Servitutter og tinglysning**

Køber er oplyst om Ejendommens tinglyste deklamationer og servitutter og indforstået med at respektere disse, i det omfang Købsaftalen ikke ændrer disse forhold.

Ejendommen sælges således med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

Sælger bekendt påhviler der ikke Ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder ud over, hvad der er redegjort for i Købsaftalen.

### **Køber skal lade nedenstående servitut lyse på Ejendommen i forbindelse med berigtigelse af handlen og afholder alle omkostninger forbundet hermed:**

Servitut om bygge/etableringspligt og tilbagekøbsret

*"I forbindelse med salg Ejendommene matr.nr 279 og 85A Helved Notmark (eller deraf afledt matrikel) pålægges der hermed med virkning for ejere af ejendommen følgende bestemmelser:*

*1. Før Ejendommen er taget i brug, må ejendommen ikke, uden Sønderborg Kommunes (Sælger) forudgående skriftlige godkendelse, sælges eller på anden måde videreoverdrages.*

*2. Køber er forpligtet til at have påbegyndt byggeproces senest 1 år efter endelig godkendt lokalplan for området og senest 3 år efter endelig godkendt lokalplan at have fuldt ud taget hele ejendommen i brug. Hvis tidskravet ikke overholdes, eller Sønderborg Kommune ikke skriftligt har accepteret afvigelser herfra, kan Sønderborg Kommune forlange tilbageskødning af ejendommen. Der refunderes ikke udgifter til omkostninger ej heller til rådgivning. Tilbageskødning af Ejendommen skal ske for Købers regning, uden*

at Køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod kommunen.

4. Sælger kan gennemtvinge tilbagekøbsretten ved en fogedforretning og lade skødet aflyse på grundlag af udskrift af fogedbogen.

5. Sælger (Sønderborg Kommune) er forpligtet til, på begæring, at kvittere deklarationen til aflysning og udslettelse af tingbogen, når det over for Sælger er godtgjort, at bestemmelserne i nærværende deklaration er opfyldt.

Ovennævnte bestemmelser tinglyses på matr.nr. 279 og 85A Helved Notmark og den matrikel der opstår ved udmatrikulering herfra, med respekt for hæftelser og byrder indført i tingbogen før tinglysningsdatoen for nærværende deklaration.

Påtaleberettiget er alene Sønderborg Kommune”

### **Forsikring**

Der er ikke tegnet selvstændig forsikring for grundstykket.

### **Overtagelse**

Ejendommen overtages på den dato, som tilbudt af køber. Fra denne dato henligger ejendommen for Købers risiko.

Inden Køber disponerer over ejendommen, uanset om dette sker før eller efter Overtagelsesdagen, skal følgende være opfyldt:

Købsprisen skal være betalt.

### **Refusion**

Parterne er i denne sag enige om, at der ikke udarbejdes refusion.

### **Købesum – fordeling**

Købesummen er aftalt til DKK [beløb] ("Købesummen").

Parterne er enige om, at Købesummen fordeler sig således:

Matrikel 279: DKK [beløb]

Matrikel 85A: DKK [beløb]

Køber overtager ingen gæld i ejendommen uden for Købesummen.

Købesummen berigtiges som følger:

*Købesummen betales således:*

*Sælger opkræver købsprisen hos Køber. Købsprisen skal betales med den tidsfrist, som fremgår af opkrævningen.*

### **Berigtigelse**

Den tinglysningsmæssige berigtigelse af handlen forestås af Købers advokat.



Sælger er berettiget til at gøre sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder at hæve Købsaftalen og kræve erstatning, hvis Købesummen ikke berigtiges rettidigt eller Køber i øvrigt misligholder sine forpligtelser i henhold til Købsaftalen.

### **Omkostninger**

Hver part afholder omkostninger til egen advokat og andre egne rådgivere.

Køber afholder omkostningerne til Tinglysningsretten i forbindelse med tinglysning af skøde (tinglysningsafgift og tinglysningsgebyr).

## Tegningsberettigede underskrifter

Den:  
Sted:

For Køber:

---

Navn:  
Titel:

Den:  
Sted:

For Sælger:

---

Navn: Erik Lauritzen  
Titel: Borgmester

Den:  
Sted:

For Køber:

---

Navn:  
Titel:

Den:  
Sted:

For Sælger:

---

Navn: Sille Dall  
Titel: Direktør